

GEMEINDE RASTEDE

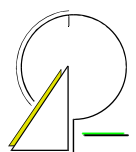
Landkreis Ammerland



51. Änderung des Flächennutzungsplanes „Südlich Schloßpark“

Begründung (Teil I)

August 2012



INHALTSÜBERSICHT

1.0	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	1
1.1	Städtebaulicher Bedarf	2
1.2	Standortwahl / Standortentscheidung	5
2.0	RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Kartenmaterial	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	7
2.3	Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation	7
3.0	PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE	7
3.1	Landesraumordnungsprogramm (LROP)	7
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)	7
3.3	Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus	8
3.4	Vorbereitende Bauleitplanung	8
3.5	Verbindliche Bauleitplanung/Außenbereichssatzungen	9
4.0	ÖFFENTLICHE BELANGE	9
4.1	Belange von Natur und Landschaft	9
4.2	Belange des Immissionsschutzes	10
4.2.1	Verkehrslärmimmissionen	10
4.2.2	Geruchsimmissionen	10
4.3	Belange der Wasserwirtschaft	11
4.4	Belange des Straßenverkehrs / Erschließung	12
4.5	Belange des Denkmalschutzes	12
4.6	Altablagerungen	13
5.0	INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG	14
5.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2	Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses	14
5.3	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	14
6.0	VERKEHRLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	14

ANHANG

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

1.0 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Gemeinde Rastede beabsichtigt, im Bereich Hankhausen in bereits deutlich vorgeprägter Siedlungslage weitere Wohnbauflächen (W) zu erschließen und stellt zu diesem Zweck die 51. Flächennutzungsplanänderung auf, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf im Sinne von § 1 (3) BauGB sichergestellt werden soll.

Das Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung erstreckt sich auf einer Gesamtfläche von 19,9 ha beidseitig des Loyer Wegs und unterliegt derzeit überwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung. Innerhalb der Fläche befinden sich bereits vereinzelt Wohngebäude im Außenbereich. Im Westen grenzen die Bebauungsstrukturen des kürzlich erschlossenen Baugebietes „Südlich des Schlossparkes“ an (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E) an. Anlässlich der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauland soll der bereits bestehende Siedlungsansatz nunmehr ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Die Gemeinde Rastede hat in ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum mit der Schwerpunktaufgabe Entwicklung und Sicherung von Wohnstätten für ein über den Eigenbedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauflächen Sorge zu tragen. Zur langfristigen Stärkung der Wohnstandortfunktion und der damit verbundenen Versorgungsstruktur sowie zur Verhinderung von Abwanderungstendenzen sind durch eine am Bedarf orientierte Flächennutzungsplanung geeignete Siedlungsflächen vorzubereiten. Entsprechend dieser Versorgungsaufgabe sowie aufgrund der attraktiven Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg konnte die Gemeinde Rastede in den letzten Jahren kontinuierlich eine positive Bevölkerungsentwicklung verzeichnen, was ausschließlich auf Wanderungsgewinne infolge der aktiven Siedlungspolitik der Kommune zurückzuführen ist. Das auf Grundlage des „Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000 plus“ und dessen Bedarfsanalysen erschlossene Siedlungsgebiet „Südlich des Schlossparkes“ (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E) ist bereits fast vollständig bebaut worden. Die Nachfrage nach Baugrundstücken insbesondere für eine regionaltypische Einzel- und Doppelhausbebauung im Ort Rastede hält jedoch unverändert an. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es daher, durch Zuwanderungen eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Anlässlich dieser positiven Entwicklung plant die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Südlich des Schlossparkes“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die im Rahmen dieser Flächennutzungsplanung vorgenommene überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse (vgl. Kap. 1.1 „Städtebaulicher Bedarf“), die den Siedlungsbedarf für das gesamte Gemeindegebiet (ca. 43,3 ha) sowie den anteiligen Bedarf im Hauptort Rastede (ca. 35 ha) für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung, der Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf aufzeigt. Demzufolge stellt die durch die 51. Flächennutzungsplanänderung ausgewiesene, bereits siedlungsstrukturell vorgeprägte Wohnbaufläche (W) mit einem Flächenumfang von 19,9 ha eine angemessene städtebauliche Entwicklung dar, um den Bedarf innerhalb des Ortes Rastede anteilig zu decken.

Im Zusammenhang mit der 51. Flächennutzungsplanänderung hat die Gemeinde Rastede die im Rahmen des „Gemeindeentwicklungskonzeptes Rastede 2000 plus“ untersuchten potenziellen Wohnbauentwicklungsflächen erneut hinsichtlich ihrer alternativen Standorteignung geprüft (vgl. Kap. 1.2 „Standortwahl/Standortentscheidung“). Demnach ist ein Teil der im Gemeindeentwicklungskonzept aufgezeigten möglichen

Wohnbaustandorte (z. B. Im Göhlen) bereits einer Wohnbaunutzung zugeführt worden. Die verbleibenden Standorte stehen aufgrund der Eigentumsverhältnisse oder infolge höherrangiger Belange (z. B. Belange des Naturschutzes, Lärmemissionen etc.) für eine städtebauliche Entwicklung weder grundsätzlich noch zeitnah zu Verfügung. Bezüglich des ausgewählten Wohnbaustandortes kommen insofern keine adäquate Alternativen in Betracht. Gleiches gilt für die untersuchten potenziellen Innenbereichsflächen, die zudem hinsichtlich des Flächenumfanges für den anstehenden Bedarf nicht ausreichend dimensioniert sind.

Zur planungsrechtlichen Vorbereitung des dargelegten Entwicklungsziels werden in der 51. Flächennutzungsplanänderung die derzeit vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesenen Bereiche als Wohnbauflächen gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Weiterhin wird eine Fläche für das zur Oberflächenentwässerung notwendige Regenrückhaltebecken dargestellt. Vorgesehen ist eine sukzessive, bedarfsgerechte Entwicklung des Wohngebietes in mehreren Abschnitten. Im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt.

Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens vorgenommene fachliche Untersuchungen zu den städtebaulichen sowie naturschutzfachlichen Belangen (u.a. Immissionsschutz, Verkehr, Flora-, Faunakartierungen, Denkmalschutz) ergaben, dass sich das Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung als Standort für das angestrebte Entwicklungsvorhaben gut eignet. Zur Gewährleistung einer konfliktfreien Gebietsentwicklung im Hinblick auf die Verkehrslärmimmissionen sind für die Bauflächen entlang des Loyer Wegs auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Lärmschutzvorkehrungen vorzusehen. Die Lage des Gebietes im Umfeld von archäologischen Fundplätzen erfordert ferner die rechtzeitige Durchführung von archäologischen Untersuchungen im Vorfeld der Erschließungsmaßnahmen. Zur Einbindung des Siedlungserweiterungsgebietes in den Landschaftsraum sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende grünordnerische Maßnahmen vorgesehen.

Die weiteren umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB werden im Umweltbericht gem. § 2a BauGB umfassend beschrieben und bewertet. Auf Grundlage umfassender Bestandserfassungen (Biotoptypenkartierung, faunistische Untersuchungen) werden im Rahmen der Umweltprüfung die durch das Planvorhaben vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG bewertet. Für unvermeidbare erhebliche bzw. nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter und ihrer Funktionen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen (vgl. Kap. 4.1 „Belange von Natur und Landschaft“). Die besonderen artenschutzrechtlichen Belange werden im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung berücksichtigt (vgl. Faunistischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 93A/ 51. Flächennutzungsplanänderung „Südlich Schloßpark“).

1.1 Städtebaulicher Bedarf

Die Gemeinde Rastede plant, mit der 51. Flächennutzungsplanänderung ein großräumiges Siedlungsgebiet am südlichen Rand des Ortes Rastede auszuweisen, wodurch der langfristige Siedlungsbedarf für einen Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 teilweise sichergestellt werden soll.

Entsprechend der mittelzentralen Versorgungsaufgabe sowie aufgrund der attraktiven Lage im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg konnte die Gemeinde Rastede in den letzten Jahren kontinuierlich eine positive Bevölkerungsentwicklung

verzeichnen, was ausschließlich auf Wanderungsgewinne zurückzuführen ist. Das auf Grundlage des „Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus“ und dessen Bedarfsanalysen erschlossene Siedlungsgebiet „Südlich des Schlossparkes“ (Bebauungspläne Nr. 79A – E) ist bereits fast vollständig bebaut worden, wobei die Baulandnachfrage unverändert anhält.

Folglich beabsichtigt die Gemeinde Rastede, den Wohnstandort „Südlich des Schlossparkes“ in einzelnen Bauabschnitten bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Planerische Grundlage für diese Flächenausweisung bildet die folgende überschlägige Wohnbauflächenbedarfsanalyse, die den Siedlungsbedarf für das gesamte Gemeindegebiet sowie den anteiligen Bedarf im Hauptort Rastede für einen Planungshorizont bis zum Jahr 2030 aufzeigt (vgl. Tabelle im Anhang). Die Ermittlung des zukünftigen Baulandbedarfs setzt sich aus den folgenden drei Faktoren zusammen:

- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030,
- Entwicklung der durchschnittlichen Haushaltsgröße,
- Gebäudestruktur und deren Flächenbedarf.

Die bisherige Bevölkerungsentwicklung in Rastede ist analog der regionalen und überregionalen Trends vornehmlich durch Wanderungsbewegungen bestimmt, während die natürliche Bevölkerungsentwicklung seit einigen Jahren rückläufig ist. Aufgrund des demografischen Wandels (geringe Geburtenraten – zunehmende Alterung der Bevölkerung) ist auch für die Zukunft davon auszugehen, dass allein von Seiten der natürlichen Bevölkerungsbewegung kein Wachstum der Bevölkerung mehr zu erwarten sein wird. Mögliches Wachstum der Bevölkerung kann nur noch über intra- und interregionale Wanderungsbewegungen erzeugt werden. In Anbetracht der günstigen Lage der Gemeinde Rastede im Verflechtungsbereich des Oberzentrums Oldenburg, positiver wirtschaftsstruktureller Entwicklungen und den attraktiven Wohnstandortbedingungen (z. B. umfassendes Versorgungs- und Infrastrukturangebot, reizvolle Landschaft, günstige Verkehrsanbindung etc.) ist hier entsprechend der bisherigen Entwicklung auch weiterhin mit Bevölkerungszuwächsen zu rechnen. Langfristiges Ziel der Gemeinde Rastede ist es, eine ausgeglichene Bevölkerungs- und Erwerbsstruktur zu erhalten, um dem demografischen Wandel entgegenzuwirken.

Aktuell vorliegende Bevölkerungsvorausberechnungen bestätigen dieses Entwicklungspotenzial für die Gemeinde Rastede: Der Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie (LSKN) sowie der Demographiebericht des Wegweisers Kommune der Bertelsmannstiftung (vgl. <http://wegweiser-kommune.de>) prognostizieren für Rastede im Untersuchungszeitraum 2010 bis 2030 einen Bevölkerungszuwachs von 6 %. Die demografische Studie „Die demografische Lage der Nation. Wie zukunftsfähig sind Deutschlands Regionen?“ des Berlin-Instituts für Bevölkerung und Entwicklung aus dem Jahr 2006 geht sogar von einem Wachstumspotenzial von 5 – 10 % für die Region Ammerland im Zeitraum von 2004 bis 2020 aus.

Für die überschlägige Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs bis 2030 wurde daher ein Bevölkerungszuwachs von 6 % zum Ansatz gebracht. Die Prognose ergibt somit einen Anstieg der Bevölkerung von 20.939 Einwohnern im Jahr 2011 auf 22.195 Einwohner im Jahr 2030 (+ 1.256 Personen). Angesichts der o. g. Standortvorteile der Gemeinde Rastede wird ein Zuwachs der erwerbstätigen Bevölkerung, etwa von jungen Erwachsenen im Familiengründungsalter erwartet, wodurch dem demografischen Wandel und dessen strukturellen Folgen für die örtliche Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) entgegengewirkt werden kann. Es ist davon auszugehen, dass das regional, im ländlichen Raum vorherrschende Einfamilienhaus nach wie vor den bevorzug-

ten Gebäudetyp darstellt. Für diese Zielgruppe soll ein umfassendes Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken bereit gestellt werden.

Neben der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist auch die Veränderung der Haushaltsstrukturen für die weitere Siedlungsentwicklung relevant. Das Schrumpfen der Haushaltsgrößen bedingt einerseits einen höheren Flächenbedarf, da die absolute Anzahl der Haushalte steigt. Andererseits wächst die Nachfrage nach kleineren Wohnungen in Doppelhäusern, Mehrfamilienhausanlagen und Geschosswohnungsbauten. In der Gemeinde Rastede beträgt die durchschnittliche Haushaltsgröße derzeit bereits 1,71 Personen, was auf den hohen Anteil der älteren, oft allein lebenden Bevölkerung zurückzuführen ist. Für die Bedarfsprognose wird eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,0 Personen angesetzt, was dem derzeitigen Landesdurchschnitt entspricht. Somit ist im Jahr 2030 auf Grundlage der Einwohnerzahl im Jahr 2011 (20.939 Einwohner) und der prognostizierten Einwohnerzahl im Jahr 2030 (22.195 (Einwohner) mit 628 zusätzlichen Haushalten zu rechnen.

Für den konkreten Bedarf an Nettowohnbauland wird die folgende, in den derzeitigen Siedlungsgebieten vorherrschende und von Bauinteressierte bevorzugt nachgefragte Gebäudestruktur mit dem jeweiligen Flächenbedarf angesetzt:

- 70 % Einfamilienhäuser 650 m²
- 15 % Doppelhäuser 350 m²
- 15 % Mehrfamilienhäuser 150 m²

Unter Berücksichtigung dieser Faktoren ergibt sich ein Nettobaulandbedarf von 33,28 ha. Zusätzlich ist noch ein Flächenzuschlag von 30% für notwendige Grün-, Verkehrs- und Wasserflächen sowie für interne Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hieraus errechnet sich ein Bruttobaulandbedarf von 43,27 ha für den avisierten Zeitraum bis zum Jahr 2030 für die gesamte Gemeinde Rastede (s. Tabelle „Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030“ im Anhang).

Entsprechend dem raumordnerischen Konzept zur Stärkung der zentralen Orte soll die künftige Siedlungsentwicklung innerhalb der Gemeinde Rastede in erster Linie im Bereich der vorhandenen Siedlungsschwerpunkte und hier vornehmlich im als Mittelzentrum eingestuften Hauptort Rastede liegen. Demzufolge wird der Hauptanteil (ca. 80%) des ermittelten Gesamtbedarfs dem Ort Rastede zugewiesen, wodurch hier ein Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 von 34,62 ha angesetzt werden kann. Innerhalb der Ortschaft Rastede stehen derzeit insbesondere für den Bedarf an Einfamilien- und Doppelhäusern jedoch nur in geringem Umfang Flächenangebote zur Verfügung (vgl. Kap. 1.2 „Standortwahl / Standortentscheidung“).

Die in der 51. Flächennutzungsplanänderung auf Grundlage der oben angeführten Bedarfsermittlung neu ausgewiesenen Wohnbauflächen (ca. 18,00 ha) stellen daher insgesamt eine angemessene Angebotsplanung für den avisierten Planungszeitraum bis zum Jahr 2030 dar, um dem zu erwartenden Bevölkerungszuwachs und der daraus resultierenden Nachfrage insbesondere nach attraktiven Baugrundstücken für die Realisierung von Einfamilien- und Doppelhäusern im Hauptort Rastede anteilig Rechnung zu tragen. Der zusätzlich ermittelte Bedarf ist langfristig durch weitere städtebauliche Vorhaben, z. B. durch Maßnahmen der Innenentwicklung oder durch die Erweiterung anderer bestehender Siedlungsgebiete zu decken.

Im Rahmen ihrer Planungshoheit hat die Gemeinde Rastede die direkte Steuerungsmöglichkeit darüber, ob und in welchem Umfang entsprechend der jeweiligen Bedarfslage neue Wohnbaustandorte über die verbindliche Bauleitplanung erschlossen wer-

den, wodurch eine angemessene Siedlungsentwicklung sichergestellt werden kann. Die über den tatsächlichen Bedarf hinausgehenden Wohnbauflächen (W) im Falle einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung könnten ggf. nach Ablauf des zugrundeliegenden Planungszeitraumes durch eine erneute Flächennutzungsplanung zurückgenommen werden.

Die konkrete Erschließung der durch die 51. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbauflächen (W) ist ebenfalls in mehreren Entwicklungsabschnitten vorgesehen. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A erfolgt derzeit die Entwicklung des ersten Bauabschnitts auf einer Gesamtfläche von 4,3 ha mit ca. 35 Grundstücken. Für die betreffenden Baugrundstücke sind bei der Gemeinde Rastede bereits zahlreiche Interessenten vorgemerkt, wodurch sich ein entsprechender Siedlungsbedarf bereits konkret abzeichnet und das städtebauliche Erfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

1.2 Standortwahl / Standortentscheidung

Die Standortentscheidung im Zuge der 51. Flächennutzungsplanänderung und der damit verbundenen Ausweisung von großräumigen Wohnbauflächen beidseitig des Loyer Weges am südlichen Ortsrand von Rastede basiert im Wesentlichen auf dem „Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus“ (vgl. Kap. 3.3). Im Rahmen dieses Konzeptes wurden im Jahr 2003 insgesamt 14 Flächen des Hauptortes unter Berücksichtigung städtebaulicher und naturschutzfachlicher Kriterien (z. B. Immissionslage (Geruch, Lärm), Erschließung, Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, Landschaftsbild, ÖPNV-Anbindung) im Hinblick auf ihre Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft. Entsprechend der konkreten Flächenverfügbarkeit und der generellen städtebaulichen Eignung wurden für die hier erfassten Potentialflächen Prioritäten für die konkrete Umsetzung für die weitere Siedlungsentwicklung festgelegt. Das Gemeindeentwicklungskonzept wird seitens der Gemeinde Rastede kontinuierlich geprüft und fortgeschrieben, um als Grundlage für kommunale Standortentscheidungen dienen zu können.

Anlässlich des vorliegenden Planvorhabens erfolgte seitens der Gemeinde Rastede eine erneute Betrachtung der potenziellen Entwicklungsflächen bezüglich einer zeitnahen Inanspruchnahme. Die im Gemeindeentwicklungskonzept aufgezeigte Fläche mit der höchsten Priorität (Im Göhlen) ist bereits nahezu vollständig erschlossen worden und bietet nur noch wenig Erweiterungspotential, wodurch der ermittelte künftige Siedlungsbedarf nicht ausreichend gedeckt werden kann. Die übrigen Potenzialflächen mit geringeren Entwicklungsprioritäten kommen u. a. aufgrund naturschutzfachlicher Belange, der Erschließungssituation und der Immissionslage etc. oder wegen fehlender Flächenverfügbarkeit nicht in Betracht. Insgesamt haben sich im Rahmen der vorgenommenen Überprüfung der potentiellen Wohnbauflächen keine neuen Erkenntnisse in Bezug auf die jeweilige Standorteignung ergeben.

Die für das vorliegende Planvorhaben avisierten Entwicklungsflächen im Bereich des Loyer Weges befinden sich gemäß dem Gemeindeentwicklungskonzept innerhalb der Potentialflächen mit der Prioritätsstufe zwei. Im Rahmen der 33. Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplänen Nr. 79A bis E „Südlich des Schlossparkes“ wurde der östliche Bereich dieses Gebietes vollständig entwickelt. Das hierbei realisierte Flächenkontingent ist bereits vollkommen ausgeschöpft. Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich insoweit um eine Weiterentwicklung dieses vorgeprägten Siedlungsbereiches, wodurch die Entwicklungsprioritäten des Gemeindeentwicklungskonzeptes konsequent umgesetzt werden. Die Standortentscheidung für das

Planvorhaben basiert somit auf einer fachlich fundierten Grundlage unter Berücksichtigung der kommunalen städtebaulichen Zielsetzungen.

Entsprechend der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Siedlungsentwicklung vornehmlich auf den Innenbereich zu konzentrieren verfolgt die Gemeinde Rastede, wie ebenfalls im Gemeindeentwicklungskonzept festgehalten wurde, auch das städtebauliche Ziel, vorhandene Flächenreserven im innerörtlichen Bereich, sofern kommunal verfügbar und städtebaulich geeignet, für Siedlungszwecke heranzuziehen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass viele der für eine wohnbauliche Nutzung und zu Nachverdichtungszwecken geeigneten Standorten im Innenbereich aus eigentumsrechtlichen Gründen oftmals kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar sind (vgl. Gemeindeentwicklungskonzept: S. 58).

Die Deckung des für die Gemeinde Rastede berechneten Bedarfs an Wohnbauflächen insbesondere für die Zielgruppe der jungen Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter ist daher alleine über die Entwicklung von innerörtlichen Bauplätzen nicht ansatzweise realisierbar. Die städtebauliche und naturschutzfachliche Eignung von Flächen im Innenbereich für eine wohnbauliche Entwicklung wird seitens der Gemeinde Rastede jedoch regelmäßig geprüft. Hiernach geeignete Flächen sollen bei gegebener Verfügbarkeit vorrangig gegenüber Außenbereichslagen entwickelt werden. Zudem verfolgt die Gemeinde durch die Schaffung eines vielfältigen Wohnraumangebotes im innerörtlichen Bereich und durch die Attraktivitätssteigerung des Ortskerns das städtebauliche Ziel, dem demografischen Wandel mit einer Ausrichtung auf altersgerechte Bedürfnisse des Wohn- und Infrastrukturangebotes Rechnung zu tragen. Mit dem derzeit in Realisierung befindlichen Wohngebiet „ehemalige Schlossgärtnerei“, wird im Sinne einer Innenentwicklung für Wohnbauzwecke nachgenutzt.

Die vorgenommene Neubewertung von im Gemeindeentwicklungskonzept berücksichtigten Potentialflächen einschließlich einer Betrachtung von zusätzlichen möglichen Wohnbauflächen im Innenbereich (Baulücken) hat ein weiteres Flächenpotential von ca. 6,8 ha ergeben. Entsprechend der o. g. kommunalen Zielsetzung ist die Gemeinde Rastede grundsätzlich bestrebt, das diesbezügliche Flächenpotential zu erschließen. Für diese Flächen besteht jedoch hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse eine Realisierungswahrscheinlichkeit von maximal 25 % (1,7 ha). Ein Teil der betrachteten Baulücken wird aufgrund des in Rastede vorherrschenden Siedlungsdrucks aktuell bereits einer Wohnbebauung zugeführt. Folglich lässt sich über die Entwicklung der innerörtlichen Baulücken nur noch ein geringer Teil des für die Gemeinde ermittelten Bedarfs an Wohnbauflächen decken. Für das Planvorhaben der Entwicklung eines großräumigen Siedlungsgebietes für die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern kommen hinsichtlich des Standortes und Flächenangebotes derzeit keine vergleichbaren Flächen in Betracht.

2.0 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kartenmaterial

Die Planzeichnung der 51. Flächennutzungsplanänderung wurde auf der Grundlage der vom Katasteramt Westerstede zur Verfügung gestellten automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) im Maßstab 1 : 5.000 erstellt.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 51. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Bereich nördlich und südlich des Loyer Weges mit einer Gesamtfläche von 19,9 ha. Die konkrete Abgrenzung sowie die Lage im Gemeindegebiet sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.3 Nutzungsstrukturen und städtebauliche Situation

Das südlich des Schloßparkes gelegene Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Grünland, Acker) genutzt. In den Randbereichen sowie entlang des Loyer Wegs befinden sich vereinzelt Wohnnutzungen. Ferner ist die Entwicklungsfläche durch einzelne Gehölzstrukturen in Form von Wallhecken, Strauchhecken und Einzelbäumen strukturiert. Innerhalb des Planungsraumes verlaufen die beiden Gemeindestraßen „Loyer Weg“ und die „Buchenstraße“, über die das Siedlungsareal erschlossen werden soll.

Das Plangebiet grenzt nördlich und östlich an das in Realisierung befindliche Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ an (Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E). Im östlichen Bereich wird es durch die bestehenden Wohnnutzungen des Ortsteiles Hankhausen räumlich abgegrenzt. Nördlich befinden sich Betriebe mit Tierhaltung (Pferdehof) sowie eine gewerblich genutzte Fläche. Südwestlich, entlang der Oldenburger Straße befinden sich gemischt genutzte Strukturen (Pflanzenhandel, Büronutzung, Baumschule/ Gärtnerei, Fahrradhandel, Wohnnutzungen). Im Anschluss an die östlich und südöstlich verlaufende Hülsbäke (Gewässer II. Ordnung) schließt der freie Landschaftsraum mit vereinzelt Wohngebäuden an.

3.0 PLANERISCHE VORGABEN UND HINWEISE

3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Nach § 1 des BauGB unterliegen Bauleitpläne, in diesem Fall die 51. Flächennutzungsplanänderung, einer Anpassung an die Ziele der Raumordnung. Aus den Vorgaben der übergeordneten Planungen ist die kommunale Planung zu entwickeln bzw. hierauf abzustimmen. Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) aus dem Jahr 2008 werden für das Plangebiet keine gesonderten Festsetzungen getroffen. Der Ort Rastede ist im LROP als Mittelzentrum festgelegt. Grundsätzlich ist die Siedlungsentwicklung auf die zentralörtlichen Bereiche zu konzentrieren. Mit der bedarfsgerechten Ausweitung des Angebots an Wohnbauflächen im Mittelzentrum Rastede wird dieser raumordnerischen Zielaussage entsprochen.

3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Ammerland liegt aus dem Jahr 1996 vor. Die Gültigkeit des RROP wurde nach einer Prüfung der Aktualität mit Bekanntmachung vom 07.06.2007 für weitere 10 Jahre verlängert. Entsprechend den o. g. Vorgaben des LROP wird die Gemeinde Rastede im RROP als Standort mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen. In dieser Funktion hat die Gemeinde Rastede für ein über den eigenen Bedarf hinausgehendes Angebot an Wohnbauland Sorge zu tragen.

Für das Plangebiet selbst werden verschiedene Aussagen getroffen. Neben der Darstellung des Bereiches als Vorsorgegebiet für die Landwirtschaft wird die Fläche überlagernd als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft sowie als Vorsorgegebiet für Erholung ausgewiesen. Raumbeanspruchende Planungen und Maßnahmen sind hier auf das notwendige Maß zu beschränken. Mit der vorliegenden Bauleitplanung wird dem Anspruch der Entwicklung von Wohnstätten entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage angrenzend an die bestehenden wohnbaulichen Strukturen entsprochen. Angesichts der städtebaulichen Vorprägung des Bereiches werden die für das Gebiet geltenden raumordnerischen Grundsätze nur in geringfügigem Maße berührt. Der Bedeutung des Areals für Natur und Landschaft wird im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung ferner mit dem Erhalt von im Planbereich befindlichen Wallheckenstrukturen und ortsbildprägenden Einzelbäumen sowie mit Anpflanzmaßnahmen Rechnung getragen. Die Nähe der geplanten Siedlungsfläche zum angrenzenden Schloßpark sowie zu den mittelfür die Gemeinde Rastede bieten optimale Voraussetzungen zur Entwicklung eines attraktiven Wohnstandortes in der Gemeinde Rastede.

3.3 Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus

Das Gemeindeentwicklungskonzept Rastede 2000 plus aus dem Jahr 2004 (mit kontinuierlicher Prüfung und Fortschreibung) wurde als informelle städtebauliche Planung zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung des Gemeindegebietes erstellt und dient der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage für die weitere Siedlungsentwicklung. Im Rahmen des Konzeptes wurden seinerzeit verschiedene Flächen im Gemeindegebiet im Hinblick auf ihre Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung geprüft. Hierbei wurden die Flächen im Hinblick auf verschiedene städtebauliche und naturschutzfachliche Parameter (u. a. Erschließungssituation, Ortsbild, Immissionslage) hin untersucht. Auch die Verfügbarkeit war ein Kriterium für die Wahl der Entwicklungsfläche. Dementsprechend wurde die sogenannte Fläche „Albertzard“ für die weitere Siedlungsentwicklung ausgewählt. Die für das vorliegende Planvorhaben avisierten Flächen im Bereich des Loyer Wegs stellen den östlichen Teilbereich der Fläche „Albertzard“ dar. Mit der 33. Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungspläne Nr. 79A – E wurde der westliche Abschnitt bereits für eine Wohnnutzung erschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93A sowie der 51. Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren handelt es sich insoweit um eine konsequente Weiterentwicklung der vorab gewählten Entwicklungsfläche. Die Ziele der Gemeindeentwicklungsplanung werden somit weiter verfolgt (vgl. Kap. 1.2 „Standortwahl/ Standortentscheidung“).

3.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Für das Plangebiet gelten die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Rastede aus dem Jahr 1993, der das Plangebiet vorwiegend als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 (2) Nr. 9a BauGB darstellt. Eine kleinteilige Fläche im Nordwesten wird als Fläche für Wald gem. § 5 (2) Nr. 9b BauGB dargestellt.

Für das westlich des Änderungsbereiches in Realisierung befindlichen Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ gelten die Inhalte der 33. Flächennutzungsplanänderung aus dem Jahr 2006. Diese sieht für den überwiegenden Bereich die Entwicklung von Wohnbauflächen (W) sowie für weitere Bereiche im Süden gemischte Bauflächen (M) und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Gärtnerei“ (SO) vor. Eine Teilfläche im Nordosten wird zur Regelung der Oberflächenentwässerung auf den geplanten Bauflächen als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (Regenrückhaltebe-

cken) bzw. überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgelegt.

Mit der 51. Flächennutzungsplanänderung erfolgt nunmehr die Verdichtung dieses bereits in der Umsetzungsphase befindlichen Siedlungsbereiches entsprechend der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Vorgesehen ist eine bedarfsgerechte Entwicklung der Wohnbauflächen in mehreren Abschnitten. Mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 A „Südlich Schloßpark“ erfolgt derzeit die konkrete Gebietsentwicklung für den ersten Bauabschnitt.

3.5 Verbindliche Bauleitplanung/Außenbereichssatzungen

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Die im östlichen Plangebietsbereich bestehenden Wohnnutzungen liegen innerhalb des Geltungsbereichs der rechtsgültigen Außenbereichssatzung „Ortsteil Hankhausen“.

Für das in Realisierung befindliche Baugebiet „Südlich des Schlossparks“ gelten die Bebauungspläne Nr. 79A bis Nr. 79E. Hierin werden überwiegend allgemeine Wohngebiete (WA) mit einem dem Planungsziel einer aufgelockerten Bebauung entsprechenden Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Konkret festgesetzt ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern. Zur Wahrung ortstypischer Gestaltungsmerkmale von Gebäuden werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, -neigung und zu Dachauf- und -ausbauten sowie zu oberirdischen Freileitungen formuliert.

4.0 ÖFFENTLICHE BELANGE

4.1 Belange von Natur und Landschaft

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1a BauGB sowie die sonstigen umweltbezogenen Auswirkungen des Planvorhabens gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB werden im Rahmen des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB zur 51. Flächennutzungsplanänderung bewertet. Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege sind so umfassend zu berücksichtigen, dass die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die mit der Realisierung der Flächennutzungsplanänderung verbunden sind, sofern möglich vermieden, minimiert oder kompensiert werden können. Über die Entwicklung entsprechender Maßnahmen auf Grundlage der angewandten Eingriffsregelung wird dies im Rahmen der Umweltprüfung geschehen.

Die erforderlichen Kompensationsflächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zur Kompensation der unvermeidbaren zulässigen Eingriffe in die Natur und Landschaft umgesetzt werden, werden für den Teilbereich des parallelen Bebauungsplanes Nr. 93A auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung über den Flächenpool der Gemeinde Rastede und über das Wallheckenschutzprogramm gesichert.

Für den verbleibenden Kompensationsbedarf, der durch die 51. Flächennutzungsplanänderung vorbereitet wird, stehen der Gemeinde Rastede derzeit keine ausreichenden Flächen im Flächenpool mehr zur Verfügung. Die Gemeinde befindet sich derzeit in Verhandlungen zu Flächenankäufen zur Erweiterung ihres Kompensationsflächenpools und stimmt die Flächeneignungen sowie die Maßnahmen im Weiteren mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ab. Als Ersatzmaßnahmen sind die Extensivierung von Grünländern, die Anlage von Gehölzbeständen und Wall-

hecken sowie Gewässeranlagen vorzusehen. Bei Umsetzung von weiteren Teilabschnitten der im Rahmen der 51. Flächennutzungsplanänderung dargestellten Wohnbaufläche werden die notwendigen Kompensationsflächen auf Ebene der Bebauungsplanung entsprechend nachgewiesen.

4.2 Belange des Immissionsschutzes

4.2.1 Verkehrslärmimmissionen

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die mit der Planung verbundenen, unterschiedlichen Belange untereinander und miteinander zu koordinieren, so dass Konfliktsituationen vermieden und die städtebauliche Ordnung sichergestellt wird. Demnach ist die Beurteilung der akustischen Situation im Planungsraum ein wesentlicher Belang der Bauleitplanung.

Der Änderungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich der Oldenburger Straße (K 131) sowie dem Loyer Weg, die aufgrund ihrer Immissionen zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen können. Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde daher eine schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durch das Ingenieurbüro ted GmbH, Bremerhaven vorgenommen. Als Schutzanspruch wurden hierin die Orientierungswerte gem. DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) berücksichtigt.

Die Berechnungsergebnisse verdeutlichen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 entlang des Loyer Wegs zur Tageszeit bis 26 m und zur Nachtzeit bis 23 m zur Fahrbahnmitte des Loyer Wegs überschritten werden. Von der Oldenburger Straße ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Plangebiet. Zur Regelung der Überschreitung entlang des Loyer Wegs sind gemäß den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung Lärmschutzvorkehrungen in Form passiver Schallschutzmaßnahmen verbindlich festzulegen. Der betreffende Bereich befindet sich abschnittsweise in den Lärmpegelbereichen III und II gem. DIN 4109, in denen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden einzuhalten sind. Diese werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt, wodurch sichergestellt wird, dass es an den an den umliegenden Immissionsorten zu keiner unverträglichen Belastung kommt.

4.2.2 Geruchsmissionen

Aufgrund der ländlich geprägten Lage des Plangebietes sind bei der Siedlungsentwicklung die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe und deren Geruchsaufkommen zu beachten. Die durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung entstehenden Geruchsemissionen können insbesondere in ländlich geprägten Räumen Konflikte zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und heranrückenden Wohnnutzungen auslösen. Dies könnte zur Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten der emittierenden Höfe führen, da Wohnnutzungen einen Schutzanspruch gegenüber auftretenden Geruchsmissionen besitzen. Demgegenüber sind im Rahmen der Bauleitplanung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplanten Wohnbauflächen sicherzustellen. Folglich sind die auf den Planungsraum einwirkenden Geruchsmissionen zu betrachten.

Bereits im Vorfeld dieser Bauleitplanung erfolgte durch die Landwirtschaftskammer Niedersachsen eine Beurteilung der Geruchsvorbelastung des Planbereiches nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL). Auf Grundlage von Bestandsdaten (Berücksichtigung von sieben tierhaltenden Betriebsstellen sowie einer Hobbytierhaltung) hat die

Landwirtschaftskammer eine Rasteruntersuchung nach Austal durchgeführt und die relativen flächenbezogenen Häufigkeiten der Geruchsstunden bestimmt. Zur Beurteilung wurden die Grenzwerte der GIRL in der derzeit gültigen Fassung herangezogen, die für allgemeine Wohngebiete (WA) einen Wert von 1 GE/m³ in 10 % der Jahresstunden vorsieht (vgl. Tab. 1 der GIRL).

Das Geruchsgutachten ergab eine Überschreitung des Immissionswertes im nordöstlichen Randbereich des Untersuchungsraumes angrenzend an den Reiterhof Em-soldstraße Nr. 40 mit Werten bis 12% der Jahresstunden. Über die Festlegung des Geltungsbereiches wurde dies im Vorentwurf der 51. Flächennutzungsplanänderung bereits berücksichtigt und ein entsprechend größerer Abstand der Entwicklungsfläche zu dem Reiterhof gewählt.

Innerhalb des Plangebietes liegen die Geruchsstundenhäufigkeiten vorwiegend zwischen 2 und 4 % und somit weitestgehend deutlich unter dem maßgeblichen Grenzwert von 10 %. Im nordöstlichen Bereich wird der gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für allgemeine Wohngebiete (WA) einzuhaltende Immissionswert erreicht. Der Reiterhof wird somit in seinem jetzigen Betrieb nicht eingeschränkt. Angesichts der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Rastede wird dem vorliegenden Planvorhaben ein städtebaulicher Vorrang eingeräumt. Unter Berücksichtigung der in der VDI-Richtlinie 3894 genannten Emissionsfaktoren erfolgt im Zuge der konkreten Gebietsentwicklung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung für den nordöstlichen Bereich eine Neubewertung und Koordinierung der Geruchsimmissions-situation. Hier sind ggf. Maßnahmen, z. B. die Einhaltung größerer Abstände zur Wohnbebauung zu treffen, um eine verträgliche Gebietsentwicklung hinsichtlich des angrenzenden Pferdehofes sicherzustellen.

Für die vorliegende Bauleitplanung ergibt sich hieraus, dass das Plangebiet im Hinblick auf die Geruchsimmissionssituation uneingeschränkt für die Ausweisung der Wohnbaufläche (W) geeignet ist. Es ist somit auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung von einer konfliktfreien Gebietsentwicklung auszugehen.

4.3 Belange der Wasserwirtschaft

In der Bauleitplanung sind die Belange der Wasserwirtschaft zu beachten. Zur Regelung der Oberflächenentwässerung wurde durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede ein Oberflächenentwässerungskonzept erstellt. Gemäß diesem ist für eine konfliktfreie Oberflächenentwässerung die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich. Als Standort für das neue Regenrückhaltebecken ist eine Fläche im südlichen Entwicklungsabschnitt unmittelbar am Loyer Weg vorgesehen. Diese wird in der vorliegenden 51. Flächennutzungsplanänderung sowie im Zuge der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 A planungsrechtlich gesichert (vgl. Kap. 5.2 „Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses“).

Unmittelbar östlich des Änderungsbereiches der 51. Flächennutzungsplanänderung verläuft ein Gewässer II. Ordnung („Hülsbäke“). Zur ordnungsgemäßen Unterhaltung der Hülsbäke ist gemäß den Bestimmungen des Entwässerungsverbandes Jade entlang des Gewässers ein Räumstreifen in einer Breite von 6,00 m von jeglicher Bebauung, Anpflanzung und Einzäunung freizuhalten. Die erforderliche Fläche wird im Rahmen des parallelen Bebauungsplanes Nr. 93A planungsrechtlich gesichert.

4.4 Belange des Straßenverkehrs / Erschließung

Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der 19,9 ha großen Plangebietsfläche sind ferner die Belange des Straßenverkehrs ein zentraler öffentlicher Belang. Die Hapterschließung der mit der 51. Flächennutzungsplanänderung geplanten Wohnbaufläche (W) soll über die Gemeindestraße Loyer Weg erfolgen. Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde daher eine verkehrstechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Dr. Schwerdhelm & Tjardes erarbeitet, um die Anforderungen an eine verkehrsgerechte und ortsverträgliche Erschließung der künftigen Baugebiete zu ermitteln.

Der für die Hapterschließung des Plangebietes vorgesehene Loyer Weg ist gemäß dem Ergebnis der Untersuchung derzeit mit einer Grundbelastung von 1.100 Kfz/24h gering belastet. Die Prognose für das Jahr 2026 unter der Annahme des realisierten Planvorhabens ergab mit einer Zahl von 2.300 Kfz/24h eine im Vergleich mit anderen Erschließungsstraßen im Gemeindegebiet ebenfalls geringe verkehrliche Belastung (z.B. Mühlenstraße (2.600 Kfz/24h) Eichendorfstraße (2.500 Kfz/24h)). Weniger als die Hälfte der Verkehrsbelastung sei hierbei dem Durchgangsverkehr zuzuordnen. Der Loyer Weg sei ferner als Verkehrsweg bekannt. Alternativwege würden die Belastungen laut Gutachten in bislang unbelastete Netzteile verlagern. Zudem seien diese stark mit Umwegen behaftet und/ oder mit einem hohen baulichen Aufwand verbunden. Die o. g. Belastungszahlen sowie die Alternativenbetrachtung zeigen, dass der Loyer Weg für die Hapterschließung des Änderungsbereiches am besten geeignet ist. Eine Überlastung der im Planbereich verlaufenden Gemeindestraßen ist nicht zu erwarten.

Gemäß der Verkehrsuntersuchung sind ferner zum Erhalt der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Oldenburger Straße/Parkstraße und weiterhin für eine verkehrsgerechte und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes Ausbaumaßnahmen entlang der Parkstraße (Fuß- und Radwegeverbindung zum Loyer Weg) sowie des Loyer Wegs erforderlich. Die konkrete Entwurfsplanung hierzu erfolgt in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger und der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr auf der Ebene der Erschließungsplanung. Den Anforderungen an eine ordnungsgemäße und verkehrssichere Erschließung des künftigen Wohngebietes wird hierdurch Rechnung getragen.

Zur Abstimmung der notwendigen Ausbaumaßnahmen im Bereich des Knotenpunktes Oldenburger Straße K 131/ Parkstraße hat am 21.05.2012 bereits ein Gesprächstermin zwischen der Gemeinde Rastede, der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (NLStbV) und dem Landkreis Ammerland stattgefunden. Die Ausbaumaßnahmen der Parkstraße werden im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den betroffenen Fachbehörden geregelt. Die planungsrechtliche Absicherung erfolgt im Weiteren durch Bebauungsplanung bzw. durch Planfeststellung.

4.5 Belange des Denkmalschutzes

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten.

Im Vorfeld dieser Bauleitplanung wurde das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege, Referat Archäologie durch die Gemeinde Rastede beteiligt. Gemäß deren Stellungnahme sind aus der südlichen und südwestlichen Umgebung des Plangebietes mehrere denkmalgeschützte archäologische Siedlungsplätze (Rastede, FStNr. 151-154) bekannt. Auch im Plangebiet muss mit archäologischen Befunden und Funden

gerechnet werden. Aufgrund des hohen archäologischen Potentials sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten archäologische Untersuchungen (Prospektionen) durchzuführen. Sämtliche Erdarbeiten im Geltungsbereich bedürfen gem. § 13 des Nds. Denkmalschutzgesetzes einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ferner wird nachrichtlich auf die grundsätzliche Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen hingewiesen: „Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen, u. Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gem. § 14 Abs. 1 des Nds. Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) meldepflichtig und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Ammerland oder dem niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege – Referat Archäologie – Stützpunkt Oldenburg, Ofener Straße 15, Tel.: 0441 / 7992120 unverzüglich zu melden. Meldepflichtig sind der Finder, der Leiter der Arbeiten oder der Unternehmer. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 Abs. 2 des NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet.“

Das Plangebiet der 51. Flächennutzungsplanänderung ragt mit dem nordwestlichen Teilbereich in die Nähe von mehreren Baudenkmalen, zu denen gemäß § 8 des NDSchG ausreichende Abstände einzuhalten bzw. bauliche Anlagen in der Umgebung so zu gestalten sind, dass das Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Sämtliche Baumaßnahmen in der Umgebung eines Baudenkmales, die dessen Erscheinungsbild beeinflussen können, bedürfen gem. § 10 (1) Nr. 4 NDSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung. Bei den in der Nähe des Plangebietes befindlichen Baudenkmalen handelt es sich um eine alte Toranlage aus dem Jahr 1871 (sog. „Hirschtor“), welches den Eingangsbereich zum westlich des Plangebietes gelegenen Schloßpark darstellt. Der Schloßpark selbst ist Bestandteil eines denkmalgeschützten Ensembles gem. § 3 (3) NDSchG. Ein weiteres Baudenkmal (Einzeldenkmal) befindet sich an der Buchenstraße Nr. 8. Hierbei handelt es sich um ein Fachwerkgebäude (sog. Rauchhaus) aus dem Jahr 1842.

Die vorgenannten Baudenkmale sind bereits durch die unmittelbar an diese Bereiche angrenzenden Siedlungsstrukturen (u. a. auch gemischte und gewerbliche Nutzungen) sowie die Oldenburger Straße (K 131) deutlich vorgeprägt. Die mit der 51. Flächennutzungsplanänderung vorgesehenen Wohnnutzungen liegen demgegenüber in ausreichender Entfernung zu den denkmalgeschützten Bereichen (Entfernung zum „Hirschtor“ ca. 230 m, zum Schloßpark ca. 120 m, zum Fachwerkhaus im Süden ca. 70 m). Eine zusätzliche Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes der o. g. Baudenkmale wird somit planungsrechtlich nicht vorbereitet.

4.6 Altablagerungen

Im Rahmen des Altlastenprogramms des Landes Niedersachsen haben die Landkreise gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt. Dieses wurde vom damaligen Niedersächsischen Landesamt für Wasser und Abfall (aktuell: Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)) bewertet. Hiernach liegen im Plangebiet keine Altablagerungen vor. Sollten allerdings bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen zutage treten, so ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ammerland zu benachrichtigen.

5.0 INHALT DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel dieser Bauleitplanung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von weiteren Wohnbauflächen im Anschluss an den vorgeprägten Bereich südlich und nördlich des Loyer Wegs. Die hierfür vorgesehene Entwicklungsfläche wird in der 51. Flächennutzungsplanänderung entsprechend als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) BauNVO dargestellt.

5.2 Flächen für die Wasserwirtschaft und zur Regelung des Wasserabflusses

Für das zur Oberflächenentwässerung im Plangebiet erforderliche Regenrückhaltebecken wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung eine entsprechend dimensionierte Fläche als Fläche zur Regelung des Wasserabflusses gem. § 5 (2) Nr. 7 BauGB planungsrechtlich gesichert. Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Natur und Landschaft soll dieses im Rahmen der konkreten Gebietsentwicklung naturnah angelegt werden (vgl. Kap. 5.3).

5.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Natur und Landschaft soll das für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes vorgesehene Regenrückhaltebecken naturnah angelegt werden. Die vorgesehene Fläche für das Becken wird folglich neben der Darstellung als Fläche für die Wasserwirtschaft auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 5 (2) Nr. 10 BauGB dargestellt.

6.0 VERKEHRSLICHE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

- **Verkehrerschließung**

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt über die beiden bestehenden Gemeindestraßen „Loyer Weg“ und die „Buchenstraße“. Die interne Erschließung wird über neue Gemeindestraßen ausgehend vom Loyer Weg und der Buchenstraße sichergestellt. Eine verkehrliche Überlastung der Gemeindestraßen ist gemäß der vorliegenden verkehrstechnischen Untersuchung nicht zu erwarten (s. Kap. 4.4).

- **ÖPNV**

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt durch die Verkehrsunternehmen im Verkehrsverbund Bremen Niedersachsen (VBN). Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Hankhausen Buchenstraße“. Die Haltestelle wird durch die Linien 340 und 342 bedient. Durch die Linie 340 besteht eine Anbindung an das Oberzentrum Oldenburg sowie in Richtung Jaderberg. Die Linie 342 ist auf die Bedürfnisse der Schülerbeförderung ausgerichtet. Des Weiteren wird die Bushaltestelle durch die NachtEule (N 31 Oldenburg - Rastede - Wiefelstede - Tange) angefahren. Der Planbereich liegt insgesamt sowohl innerhalb des 1000m-Radius des Knotenpunktes Oldenburger Straße/ Borbecker Weg/ Cäcilienring als auch teilweise innerhalb des 500m-Korridors zur nächsten Regionalbuslinie und ist somit gut durch den ÖPNV erschlossen.

- **Gas- und Stromversorgung**

Die Gas- und Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an die Versorgungsnetze der Energieversorgung Weser-Ems (EWE).

- **Schmutz- und Abwasserentsorgung**

Die Schmutz- und Abwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene und noch zu erweiternde Kanalnetz gesichert.

- **Wasserversorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) gesichert.

Das örtlich vorhandene Leitungsnetz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes (OOWV) wird im Rahmen der weiteren Gebietsentwicklung berücksichtigt. Innerhalb des Plangebietes verläuft in Ost-West-Richtung entlang des Loyer Weges eine unterirdische Hauptversorgungsleitung des OOWV (DN 100). Ferner verläuft im nördlichen Bereich des Plangebietes entlang der Geltungsbereichsgrenze eine Fernwasserleitung des OOWV, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den betreffenden Bereich konkret verortet wird.

- **Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Landkreis Ammerland.

- **Oberflächenentwässerung**

Für die Ableitung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers wurde ein Oberflächenentwässerungskonzept durch das Ingenieurbüro Börjes, Westerstede erstellt. Gemäß dem Ergebnis des Konzeptes ist für die konfliktfreie Entwässerung des Plangebietes die Anlage eines Regenrückhaltebeckens erforderlich (vgl. Kap. 4.3).

- **Fernmeldetechnische Versorgung**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die verschiedenen Telekommunikationsanbieter.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen beim zuständigen Ressort Produktion Technische Infrastruktur Oldenburg, Ammerländer Heerstraße 140, 26129 Oldenburg, Tel. (0441) 2 34 – 68 75, so früh wie möglich, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

- **Sonderabfälle**

Sonderabfälle sind vom Abfallerzeuger einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

- **Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung innerhalb des Plangebietes wird gemäß den entsprechenden Anforderungen sichergestellt.

Anhang

- Gemeinde Rastede:
Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

Gemeinde Rastede: Wohnbauflächenbedarfsanalyse 2030

- | | | |
|--|---------------------------|--------------------|
| 1) Angenommenes Bevölkerungswachstum bis 2030= | 6 % | |
| 2) durchschnittliche Haushaltsgröße= | 2,0 Personen pro Haushalt | |
| 3) Gebäudestruktur: | 70 % Einfamilienhäuser | 650 m ² |
| | 15 % Doppelhäuser | 350 m ² |
| | 15 % Mehrfamilienhäuser | 150 m ² |

Überschlägige Vorausschätzung des Wohnbauflächenbedarfs 2030**Anzahl der zusätzlichen Haushalte durch Bevölkerungszuwachs (6% 2011 bis 2030)****gem. Prognoseansatz der Bertelsmannstudie**

Einwohner 2011:	20.939 Einwohner
Einwohner 2030:	22.195 Einwohner
Bevölkerungszuwachs von 2011 bis zum Jahr 2030 absolut:	1.256 Einwohner

Anzahl der zusätzlichen Haushalte bei einer Ø Haushaltsgröße von 2,0 Personen / Haushalt

628 Haushalte

Erforderliches Nettowohnbauland bei einer Gebäudestruktur von

70% Einfamilienhäuser (Ø 650 m²) / 440 Haushalte 28,57 ha15% Doppelhäuser (Ø 350 m²) / 94 Haushalte 3,30 ha15% Mehrfamilienhäuser (Ø 150 m²) / 94 Haushalte 1,41 ha**Nettobauland:****33,28 ha**

zuzügl. 30% Verkehrs-, Grün- und Wasserflächen + Kompensation

9,99 ha

Bedarf an Bruttowohnbauland bis zum Jahr 2030**43,27 ha****für die Gemeinde Rastede gesamt**

Bruttowohnbauland im Hauptort Rastede (80% des Gesamtbedarfs) 34,62 ha

Wohnbauflächenbedarf bis zum Jahr 2030**34,62 ha****für den Hauptort Rastede gesamt**